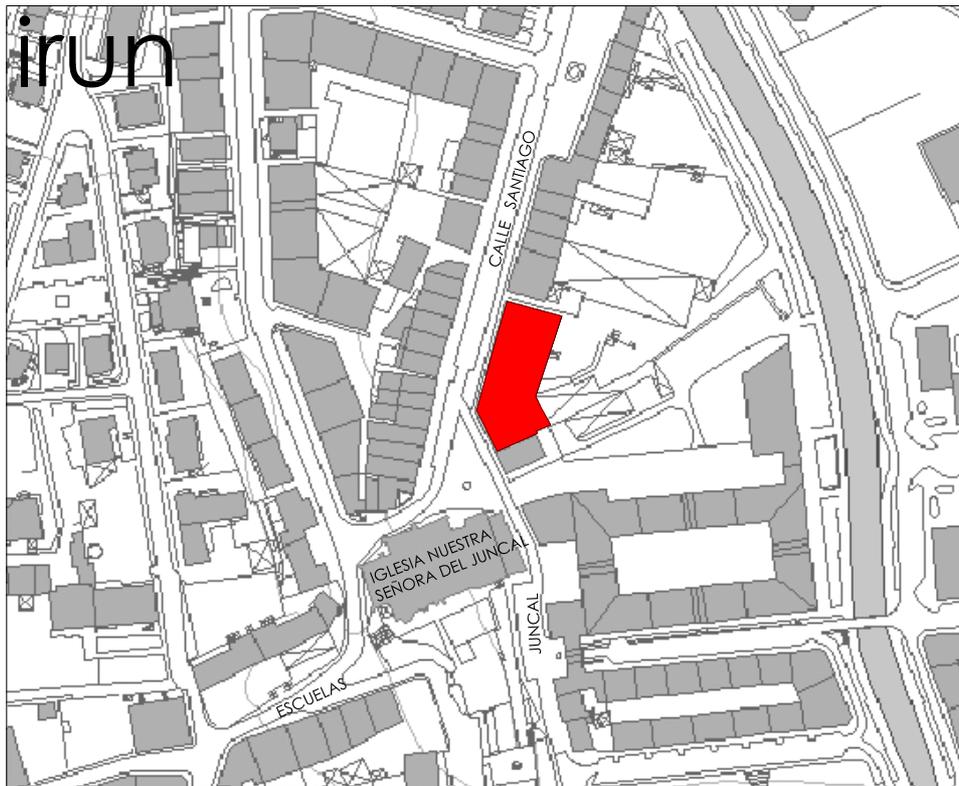


irun



MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE IRUN

C/ Santiago. Irún (Gipuzkoa)

Junio 2.006

PROMOTOR

Ayuntamiento de Irún

ARQUITECTO

Alvaro Arcaya

**MODIFICACION PUNTUAL
DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL
DE IRÚN
CALLE SANTIAGO**

MODIFICACION N° 14

ABRIL DE 2007

PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN

ARQUITECTO: ALVARO ARCAYA SAN MARTIN



ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO 0 : MEMORIA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO A : MEMORIA DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO E : PLANOS

Planos de Información (I.01, I.02, I.03)

Planos de Modificación (7)

Planos Complementarios a la Modificación (7.1, 7.2)

DOCUMENTO 0 : MEMORIA DE INFORMACION

ÍNDICE DEL DOCUMENTO 0 : MEMORIA DE INFORMACION

1.- INTRODUCCION	2
<u>1.1.- REDACTOR</u>	<u>2</u>
<u>1.2 - TRAMITACION.....</u>	<u>2.</u>
<u>1.3 - NUEVO MARCO NORMATIVO LEY 2/2006</u>	<u>4</u>
<u>1.4 - PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE.....</u>	<u>6</u>
<u>1.5. - JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.....</u>	<u>7</u>
2.- INFORMACION URBANISTICA	9
<u>2.1.- SITUACION, DELIMITACION Y RELACION CON LA CIUDAD</u>	<u>9</u>
<u>2.2.- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN</u>	<u>10</u>
<u>2.3.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO</u>	<u>10</u>

1.- INTRODUCCION

1.1.- REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por el arquitecto Álvaro Arcaya San Martín, colegiado con el número 240.818 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro y ha sido promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Irún.

1.2.- TRAMITACION

Mediante Resolución de Alcaldía-Presidencia Nº 903, de fecha 23 de Marzo de 2006, se procedió a someter a información pública el documento correspondiente al Avance durante el plazo reglamentario de treinta días naturales. Esta publicación se realizó en el B.O.G. nº 69, de 10 de Abril, en el B.O.P.V. de 26 de Abril y en los periódicos habituales. Transcurrió el proceso de exposición pública sin que se produjera alegación alguna al citado documento de Avance.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de septiembre de 2006 acordó ratificar los criterios y objetivos generales contenidos en la Modificación nº 14 de Plan General de la c/ Santiago números 8, 10, 12, 14, 16 y 18.

Con la misma fecha se acordó otorgar la aprobación inicial al citado Proyecto de Modificación así como someter el expediente al trámite de información pública por plazo de un mes.

Publicados los correspondientes anuncios en el B.O. de Gipuzkoa nº 191 de fecha 6 de octubre de 2006, B.O.P.V nº 205 de fecha 26 de octubre de 2006 y Diario Vasco de fecha 27 de octubre de 2006, sin que se formularan escritos de alegaciones.

Posteriormente, con fecha 20 de diciembre de 2006, se sometió a la Comisión Informativa de Desarrollo, Urbano, Vivienda, Obras y Medio Ambiente, la propuesta de aprobación provisional del Proyecto de Modificación, recogiendo entonces la necesidad de remitirlo junto con el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para el preceptivo informe. Igualmente, se señalaba que esta documentación se habría de remitir de forma simultánea al expediente de modificación del Plan General en el ámbito LAZARETO, toda vez que en este ámbito se daba cumplimiento al estándar de espacios libres por el incremento residencial que comporta la presente Modificación al resultar imposible materializarla en el propio ámbito de la C/ Santiago.

No obstante, dificultades por afecciones sectoriales surgidas en la tramitación del expediente de Modificación de Elementos del Plan General en el ámbito LAZARETO, han llevado a cumplimentar dicha reserva en el ámbito TXENPERENEA que se encuentra en trámite igualmente de aprobación provisional.

Por ello, para determinar la nueva ubicación del estándar de Espacios Libres en el ámbito Txenperenea, es necesario elaborar el presente nuevo documento de Modificación que se presenta para aprobación provisional y definitiva.

1.3.- NUEVO MARCO NORMATIVO. LEY 2/2006

Con posterioridad a la aprobación inicial de la presente Modificación ha entrado en vigor (20 de septiembre de 2006) la Ley 2/ 2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y que desde entonces constituye el marco normativo al que ha de referirse.

Según lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, los expedientes de modificación puntual que contaran a la fecha de entrada en vigor de la ley con aprobación inicial pero no provisional, a elección del Ayuntamiento, podrán ser adaptados en cuanto a sus contenidos y determinaciones a lo previsto en la ley, o bien **aprobarse conforme a los contenidos y las determinaciones de la legislación anterior.**

Con relación a ésto, dos aspectos han de ser analizados al amparo del nuevo marco normativo:

A) Sistema General Espacios Libres. Superficie mínima

En el Proyecto de Modificación del Plan General se ha optado, al estar inicialmente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, por aprobarse conforme al contenido y determinaciones de la legislación anterior. Así la compensación de mayores zonas verdes que requiere el incremento residencial se adecúa a lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

El aumento en el número de viviendas exige destinar una superficie a espacios libres para compensar el aumento en la densidad de población. La superficie mínima deriva de las determinaciones de la legislación anterior a razón de 18 m²s/viv., lo que representa un mínimo de 234 m²s de nuevo espacio libre.

Esta reserva se efectúa en el ámbito TXENPERENEA. En este ámbito se está tramitando paralelamente una Modificación de Plan General. Computándose en el Sistema General de Espacios Libres la superficie necesaria derivada de la presente propuesta.

De forma que no podrá aprobarse definitivamente la presente Modificación en tanto no se haya otorgado la aprobación definitiva al expediente de Modificación del Plan General en el ámbito TXENPERENA.

B) Incremento edificabilidad urbanística ponderada

Por otra parte, en las parcelas afectadas por la presente Modificación del Plan General habrá que tener en cuenta que :

La Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2006 determina que desde la entrada en vigor de la Ley los suelos quedarán adscritos a la correspondiente clase y categoría, siéndoles de aplicación el régimen dispuesto para una y otra de acuerdo con las siguientes reglas:

Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento como suelo urbano quedarán adscritos a la clase de suelo urbano. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con las condiciones establecidas en esta ley, cuente con ordenación pormenorizada que no atribuya incrementos de edificabilidad

urbanística ponderada sobre la preexistente y no requiera la delimitación de unidades de ejecución. El resto de suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de la ley tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

El artículo 11 considera suelo urbano no consolidado en el que concurra que la ordenación atribuya una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto de la previa existente.

En las parcelas en las que concurra esta circunstancia se estará a lo dispuesto en el artículo 27.3 que señala que en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, los propietarios tendrán derecho al 90% de la edificabilidad urbanística incrementada, de modo que la participación (en las plusvalías generadas por la acción urbanística) se referirá al incremento de la edificabilidad urbanística atribuida a la parcela.

1.4.- PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

El municipio de Irún cuenta, como instrumento urbanístico de ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1998 por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) define la zona objeto de esta modificación puntual como suelo urbano consolidado, con la calificación de Residencial de Casco Antiguo(RA) y con un perfil máximo de Planta Baja más 3 (tres) Plantas de altura.

La construcción de nuevas edificaciones ó sustituciones de las existentes se regulan por el sistema de Ejecución Directa mediante aprobación de la correspondiente Licencia Municipal de Obras.

1.5.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION

El perfil actual de las edificaciones de la calle Santiago se muestra uniforme y constante en el conjunto de inmuebles que conforma la acera de los números impares y se ajusta a las directrices del P.G.O.U. vigente. Sin embargo, el tramo que comprende los portales pares de los números 8, 10, 12, 14, 16 y 18 presenta un perfil irregular en altura, sin lograr una uniformidad en el frente de fachada; cuatro edificaciones sobrepasan la tercera planta con diferente formalización y cota de alero (nº 8, 14, 16 y 18).

Como resultado del estado actual el desorden de la ordenación del cuerpo macizo edificado es notorio y evidente en este tramo de calle. La última planta de los edificios de cuatro plantas altas se encuentra disconforme con el planeamiento vigente y resulta imposible la ordenación de una cota uniforme de cornisa sin que se derriben los edificios, con la consiguiente pérdida de las viviendas actualmente alojadas en esta cuarta planta.

Por otra parte, el estado de conservación precario y preocupante de alguno de los inmuebles, en concreto del nº 14; ocasionado por un serio ataque de termitas cuyos efectos se han podido comprobar también en otros inmuebles de la calle, puede ser el detonante para que de una sola vez se acometa la ordenación de esta zona edificada de forma satisfactoria sin necesidad de eliminar varias de las viviendas de las últimas plantas que llevan muchos años existiendo en estos inmuebles.

Para ello se propone, con esta Modificación Puntual, elevar el perfil máximo del tramo de calle sin que eso impida lograr el mismo objetivo urbanístico que pretende el vigente Plan General. Esto es, lograr una imagen urbana uniforme, regular y continua para el frente de la calle, completar el vacío actualmente existente en la

esquina (cambio de dirección de la calle: encuentro n° 14 y 12), así como consolidar la totalidad de viviendas ya existentes.

Esta actuación implica el cambio de perfil normativo en el tramo de calle señalado, así como el incremento del número de plantas autorizables por el P.G.O.U. vigente y el aumento del número de viviendas autorizables. Ello justifica la necesidad de la presente Modificación N° 14 del Plan General de Ordenación Urbana.

2.- INFORMACION URBANÍSTICA

2.1.- SITUACIÓN, DELIMITACION Y RELACION CON LA CIUDAD

El ámbito al que afecta la presente Modificación forma parte del Casco Histórico de Irún, situada en un tramo de la calle Santiago, correspondiente a la acera de los portales pares, entre el N° 8 y el N° 18 de dicha calle.

La delimitación del ámbito queda definida en su límite Oeste por la alineación obligatoria de las edificaciones en la Calle Santiago. Por el Este queda definida por el límite de colindancia entre la propiedad de jardín privado y la Unidad de Ejecución 5.3.06. Por el Norte coincide con el límite del inmueble N° 18 y por el Sur por el límite de colindancia de los N° 6 y N° 8. Ocupa una superficie de 1.131,17 m², y la topografía no presenta relieve.

El ámbito de la Modificación forma parte de la fachada urbana que define el entorno de protección de la Iglesia Nuestra Señora del Juncal, Bien Cultural calificado de Monumento, pero fuera de la delimitación aprobada.

2.2.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN.

Las determinaciones urbanísticas vigentes para la zona, vienen definidas por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el año 1998 (BOG 30-10-98).

La zona está calificada como Residencial Casco Antiguo (RA) y, como tal, está obligada al cumplimiento de los parámetros urbanísticos de estas parcelas residenciales que son regulados según las determinaciones señaladas por las Normas Urbanísticas en su Título IV: *Ordenanzas Regulatoras de las Zonas de Uso Pormenorizado*, Capítulo 4.1: *Residencial Casco Antiguo (RA)*.

En el Ámbito se define la construcción de 4 alturas (Planta Baja + 3).

El régimen de Edificación se regula por el sistema de Ejecución Directa con Licencia Municipal.

2.3.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO.

La superficie del área objeto de modificación ocupa 1.131,17 m² y es en su totalidad propiedad privada, comunidades de vecinos de las edificaciones ya existentes.

Se corresponde con las parcelas identificadas con los siguientes números de portal de la calle Santiago: 8, 10, 12, 14, 16 y 18.

DOCUMENTO A : MEMORIA DE ORDENACION

ÍNDICE DEL DOCUMENTO A : MEMORIA DE ORDENACION

1

1- ORDENACION	2
<u>1.1- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACION</u>	2
<u>1.2- CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION Y PARAMETROS</u>	3
<u>1.3.- ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA</u>	4
<u>1.4.- CESIONES.</u>	5
2.- MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE	6
<u>2.1.- INTRODUCCION</u>	6
<u>2.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN</u>	7
<u>2.3.- NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS</u>	8
<u>2.4.- DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN</u>	8

1.- ORDENACIÓN

1.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

Los motivos y antecedentes previos que aconsejan la presente Modificación quedan detallados en el Apartado 1.5 de la Memoria de Información (Documento 0).

El objetivo de la Modificación consiste en lograr una imagen urbana uniforme, regular y continua para el frente de la calle Santiago, completando el vacío existente en la esquina (cambio de dirección de la calle: encuentro nº 14 y 12), así como consolidar la totalidad de viviendas ya existentes.

Actualmente, el municipio de Irún cuenta con su Plan General de Ordenación Urbana aprobado que define con claridad las parcelas objeto de esta modificación.

Con esta Modificación se pretende atajar la degradación urbanística existente en la escena edificada de un tramo singular de la calle Santiago, de tal forma que, reforzando los criterios de uniformidad y respeto a la alineación propuesta por el vigente Plan General, se dota al conjunto edificado de una planta más, ya que si se relacionan visualmente las líneas de cornisa de las edificaciones existentes y futuras de forma gradual y progresiva, la escala del frente de fachada permite la ordenación de una planta añadida.

Por otra parte, a la degradación de los inmuebles contribuye la problemática social de la situación legal de unas cuantas viviendas existentes en la actualidad y que quedan disconformes con el perfil máximo de la ordenación vigente. La Modificación permite su regularización y facilita su integración con el entorno edificado del resto de la calle Santiago.

La Modificación, como ya se ha señalado, sólo afecta al perfil de la edificación y al número máximo de plantas habitables, manteniendo las mismas alineaciones definidas por el Plan General vigente.

1.2.- CARACTERISTICAS DE LA ORDENACIÓN Y PARAMETROS

La Ordenación de la presente Modificación Puntual determina, para las seis parcelas residenciales afectadas, el siguiente cuadro de características y superficies:

Incremento			
Parcela	Alturas	Sup. edificable	Nº viviendas
Nº 8	1 (4ª pta)	127,40 m2tc	2 uds.
Nº 10	1 (4ª pta)	123,70 m2tc	2 uds.
Nº 12	1 (4ª pta)	234,60 m2tc	2 uds.
Nº 14	2 (4ª pta+BC)	344,50 m2tc	3 uds.
Nº 16	1 (4ª pta)	119,60 m2tc	2 uds.
Nº 18	1 (4ª pta)	125,80 m2tc	2 uds.
TOTAL		1.075,60 m2tc	13 uds.*

* El aumento en el número de viviendas, resulta cubierto con el Sistema General de Espacios Libres ubicado en el ámbito 6.2.06: Txenperenea (234 m²s), propuesto en la Modificación de Plan General n° 12 que se tramita de forma paralela a la presente.

1.3.- ADECUACION A LA LEGISLACIÓN URBANISTICA

La presente Modificación Puntual de Elementos del Plan General en el ámbito referido, se formula al amparo de la facultad modificativa del Planeamiento contenida en la Legislación urbanística vigente.

La Modificación Puntual no afecta a ninguno de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio.

El incremento del aprovechamiento residencial resultado del aumento del perfil edificatorio es de 1.075 m²tc., superficie que permite la edificación de 13 viviendas más sobre las previstas por el planeamiento vigente.

La legislación urbanística y el Plan General vigentes determinan que cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona se requerirá, en todo caso, la previsión de mayores espacios libres que requiera el incremento de la densidad de población. Por tanto debe dotarse a estas nuevas viviendas con espacios libres no calificados por el Plan General en la cantidad de 18 m²s por nueva vivienda. En cumplimiento de lo anterior, deberá preverse: $13 \times 18 = 234 \text{ m}^2\text{s}$.

Esta superficie se sitúa en el Sistema General de Espacios Públicos creado con la Modificación de Plan General nº 12 del ámbito 6.2.06: Txenperenea, modificación en tramitación de forma paralela a la presente.

1.4.- CESIONES

La presente Modificación Puntual regulariza el perfil de las edificaciones actuales.

El artículo 11 de la nueva Ley 2/2006 considera suelo urbano no consolidado aquel en el que concurra que se produce una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto de la previa existente.

En las parcelas en las que concurra esta circunstancia se estará a lo dispuesto en el artículo 27.3 que señala que en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, los propietarios tendrán derecho al 90% de la edificabilidad urbanística incrementada, de modo que la participación (en las plusvalías generadas por la acción urbanística) se referirá al incremento de la edificabilidad urbanística atribuida a la parcela.

2.- MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE

2.1.- INTRODUCCION.

La ordenación propuesta en la presente Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana es la misma que la recogida en el Plan General de Ordenación Urbana.

La Modificación afecta al cambio del perfil de alturas en las edificaciones que pasan de 4 alturas (Planta baja + 3) a 5 alturas (Planta baja + 4) en los nº 8, 10, 12, 16 y 18; y a 5 alturas + Bajocubierta (Planta baja + 4 + B.C.) en el caso único y específico del nº 14 de la calle Santiago.

Este incremento en el perfil supone un aumento en el aprovechamiento residencial y, por tanto, un aumento de 13 viviendas sobre el número de viviendas previstas por el planeamiento vigente.

2.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN.

La presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana se plantea para la modificación de las alturas de los edificios, antes descritos, calificados por el Plan General de Ordenación Urbana como de 4 alturas (Planta baja + 3).

Las determinaciones vigentes que se modifican son:

Parcela	PG vigente Perfil máximo	Modificación PG Perfil máximo
N° 8	4 (Baja + 3)	5 (Baja + 4)
N° 10	4 (Baja + 3)	5 (Baja + 4)
N° 12	4 (Baja + 3)	5 (Baja + 4)
N° 14	4 (Baja + 3)	5 +BC (Baja + 4 + BC)
N° 16	4 (Baja + 3)	5 (Baja + 4)
N° 18	4 (Baja + 3)	5 (Baja + 4)

En consecuencia, se produce un incremento del aprovechamiento edificatorio residencial:

Parcela	Incremento Aprovechamiento	Incremento: N° viviendas *
N° 8	127,40 m ² tc	2
N° 10	123,70 m ² tc	2
N° 12	234,60 m ² tc	2
N° 14	344,50 m ² tc	3
N° 16	119,60 m ² tc	2
N° 18	125,80 m ² tc	2

**Hay un incremento de 4 viviendas sobre las actualmente existentes y de 13 sobre las permitidas por el Plan General vigente.*

El resto de parámetros NO CONTEMPLAN MODIFICACIONES.

2.3.- NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

Serán de aplicación las previstas en el vigente PGOU para las parcelas RA.

El ámbito de la Modificación forma parte de la fachada urbana que define el entorno de protección de la Iglesia Nuestra Señora del Juncal, Bien Cultural calificado de Monumento, pero fuera de la delimitación aprobada.

2.4.- DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN

2.4.1.- DOCUMENTO A: MEMORIA DE ORDENACIÓN

La Ordenación Propuesta en el presente Documento no varía respecto al Plan General Vigente. La Modificación de los perfiles máximos edificatorios incrementa el aprovechamiento residencial en suelo urbano, en 1075,60 m² de techo y 13 nuevas viviendas. En correspondencia, se aumenta también la superficie destinada a espacios libres en 234 m², con lo que la dotación prevista en el Plan General vigente queda justificada.

2.4.2.- DOCUMENTO E: PLANOS

Se modifican los siguientes planos del Plan General:

Plano 7.- Calificación Pormenorizada

Se modifica el perfil normativo que define el número máximo de plantas

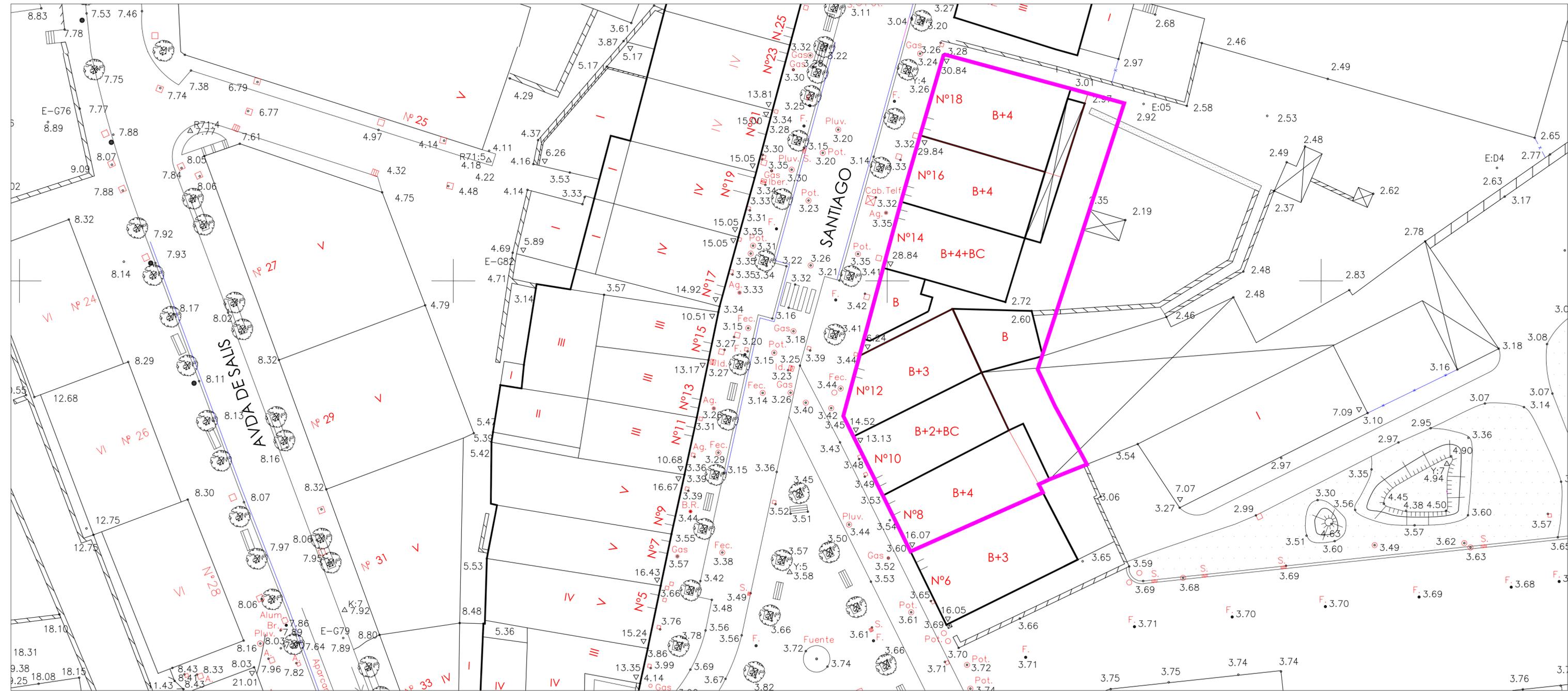
Se incorporan los planos complementarios al Plano 7 de Información Complementaria al Plano 7 de Calificación Pormenorizada:

Plano 7.1.- Alzado Este del conjunto a la calle Santiago.

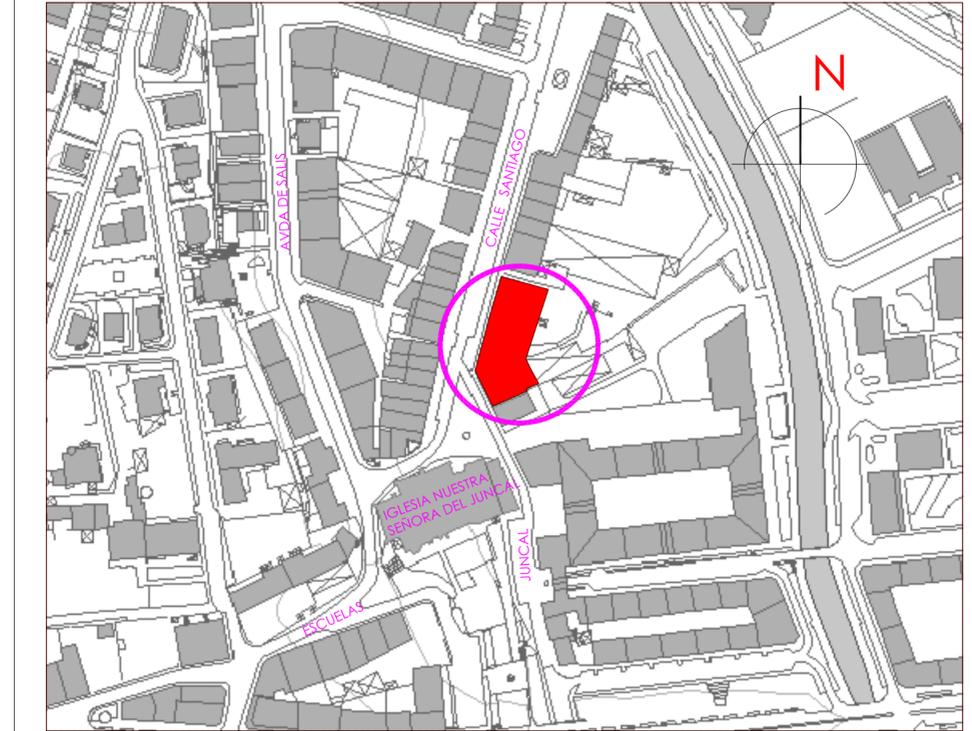
Plano 7.2.- Alzado Oeste del conjunto a las fachadas traseras.

Abril de 2007

Arquitecto: Álvaro Arcaya San Martín



AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL. SUPERFICIE: 1.131,17 M2



INFORMAZIOA
KOKAPENA. JARDUERA ESPARRUA. EGUNGO EGOERAREN TOPOGRAFIKOA
INFORMACION
SITUACION. AMBITO DE ACTUACION. TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL.

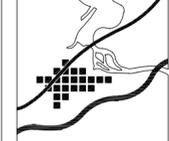
I.01

MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE IRUN
 CALLE SANTIAGO

E: 1/300

MODIFICACION Nº 14

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN MAYO DE 2006 ALVARO ARCAÑA, Arquitecto





-  IHARDUERA UNITATEAK HIRI ZORUAN
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
-  RV-1 KALIFIKAZIO XEHEA
CALIFICACION PORMENORIZADA
-  5+A ALTUERA GORENAK
ALTURAS MAXIMAS
-  HIRI ZORUAREN MUGAK
LIMITE DE SUELO URBANO
-  LERROKADURA GORENAK
ALINEACIONES MAXIMAS
-  ALTUERA GORENEN MUGA
DELIMITACION ALTURAS MAXIMAS

INFORMAZIOA
INDARREAN DEN PLAN OROKORRARI AIPAMENA
INFORMACION
REFERENCIA AL PLAN GENERAL VIGENTE

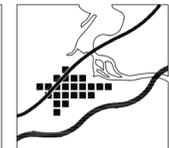
I.02

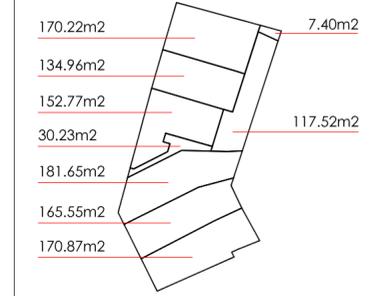
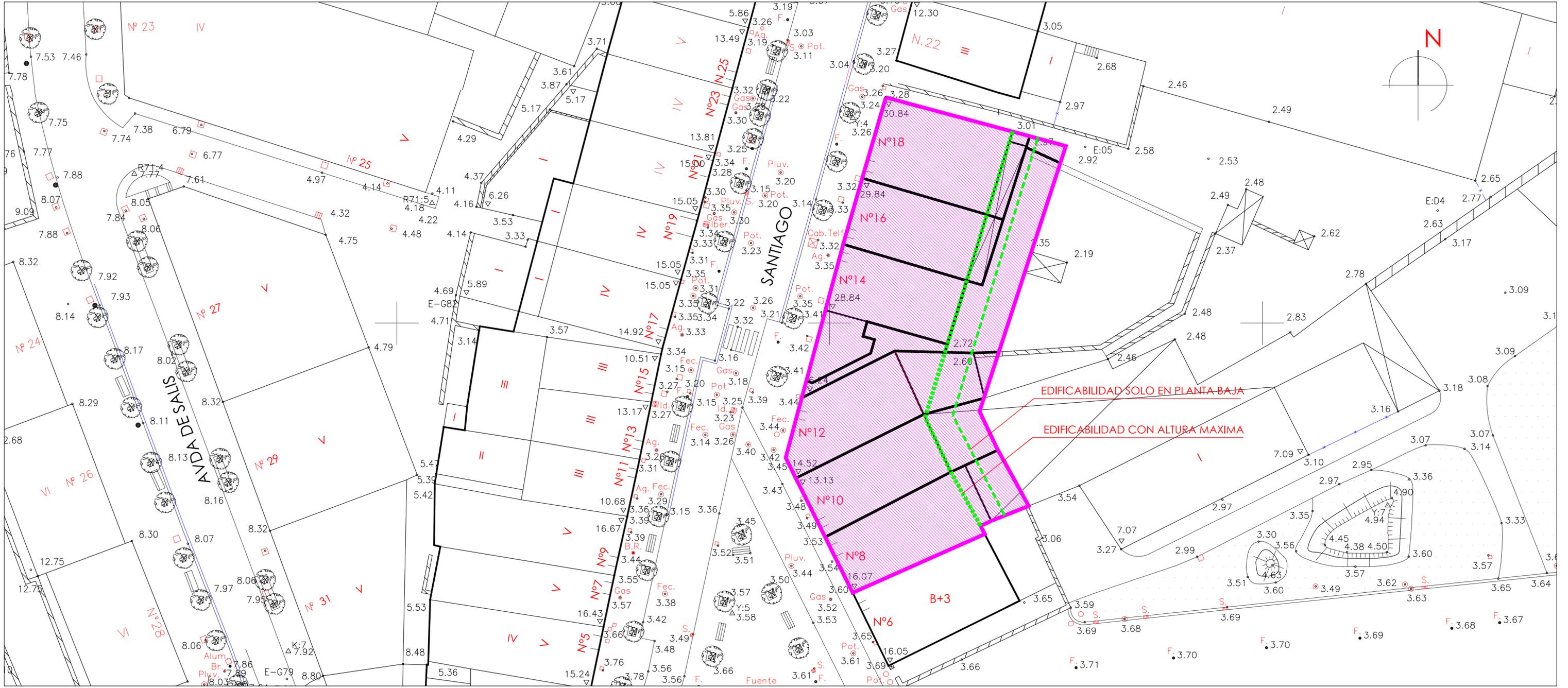
MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE IRUN
 CALLE SANTIAGO

E: 1/2000

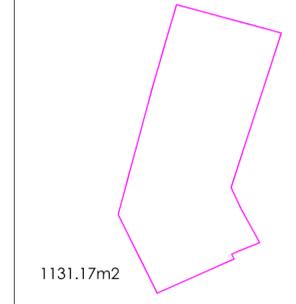
MODIFICACION Nº 14

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN MAYO DE 2006 ALVARO ARCAYA, Arquitecto





COMUNIDAD PROPIETARIOS SANTIAGO Nº8	170,87m2
COMUNIDAD PROPIETARIOS SANTIAGO Nº10	165,55m2
COMUNIDAD PROPIETARIOS SANTIAGO Nº12	181,65m2
SIN DETERMINAR	30,23m2
COMUNIDAD PROPIETARIOS SANTIAGO Nº14	152,77m2
COMUNIDAD PROPIETARIOS SANTIAGO Nº16	134,96m2
COMUNIDAD PROPIETARIOS SANTIAGO Nº18	170,22m2
HUERTAS TRASERAS (Irundar S.L.)	117,52m2
RESIDUAL JUNTO A SANTIAGO 18 (Irundar S.L.)	7,40m2
TOTAL SUPERFICIE PRIVADA:	1.131,17 m2



AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL
SUPERFICIE: 1.131,17 M2

EDIFICABILIDAD SOLO EN PLANTA BAJA

EDIFICABILIDAD CON ALTURA MAXIMA

INFORMAZIOA
ESPARRU BARRUKO JABETZAK
INFORMACION
PROPIEDADES DENTRO DEL AMBITO

I.03

MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE IRUN
CALLE SANTIAGO

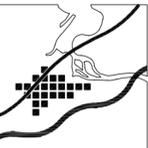
E: 1/300

MODIFICACION Nº 14

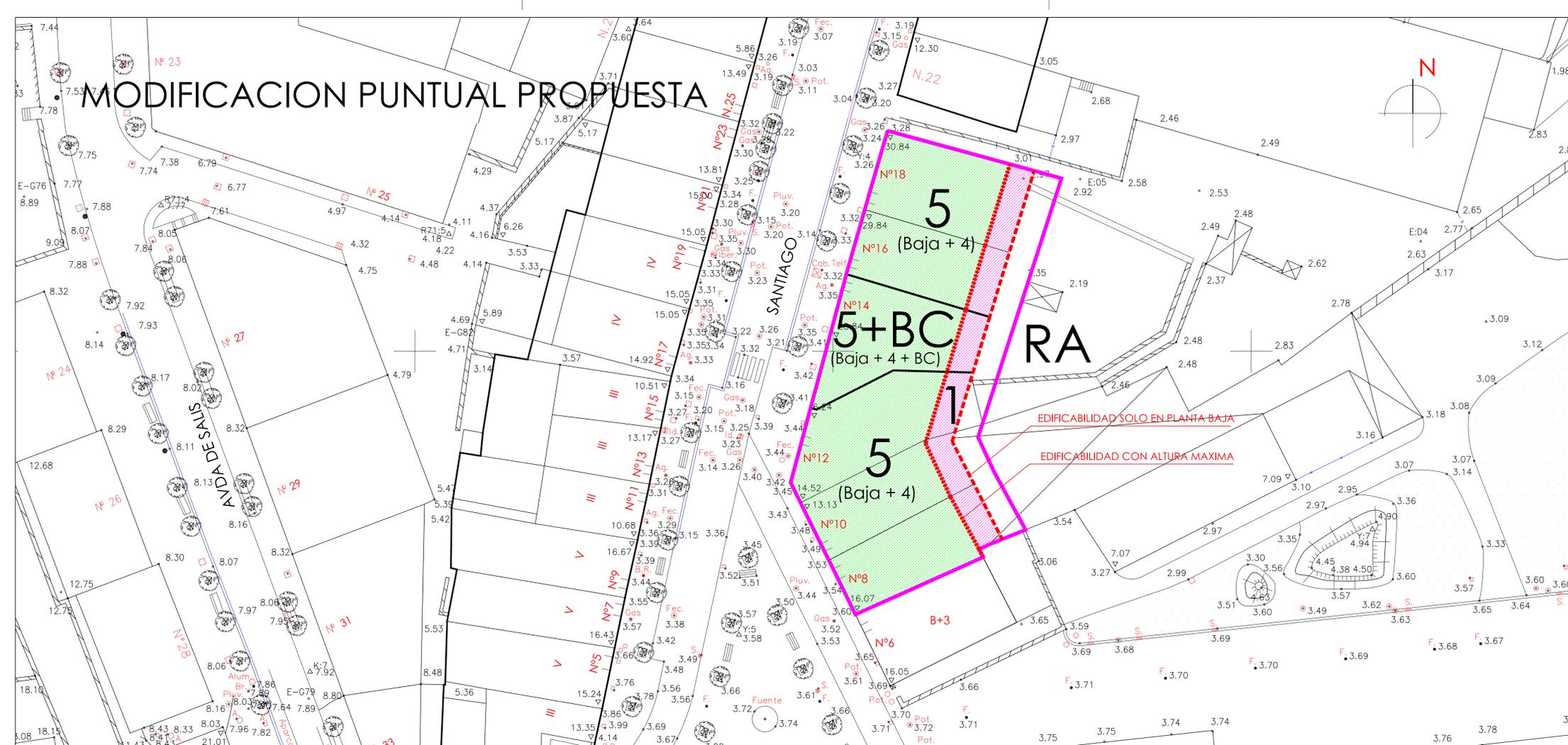
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN

MAYO DE 2006

ALVARO ARCAYA, Arquitecto



MODIFICACION PUNTUAL PROPUESTA



5+BC
(Baja + 4 + BC)

EDIFICABILIDAD CON ALTURA MAXIMA (BAJA + 4 PLANTAS+ BAJOCUBIERTA)
EXPRESAMENTE AUTORIZADO PARA EL EDIFICIO SANTIAGO 14 QUE CONSOLIDA EL NUMERO DE PLANTAS EXISTENTES.

5
(Baja + 4)

EDIFICABILIDAD CON ALTURA MAXIMA (BAJA + 4 PLANTAS)

1

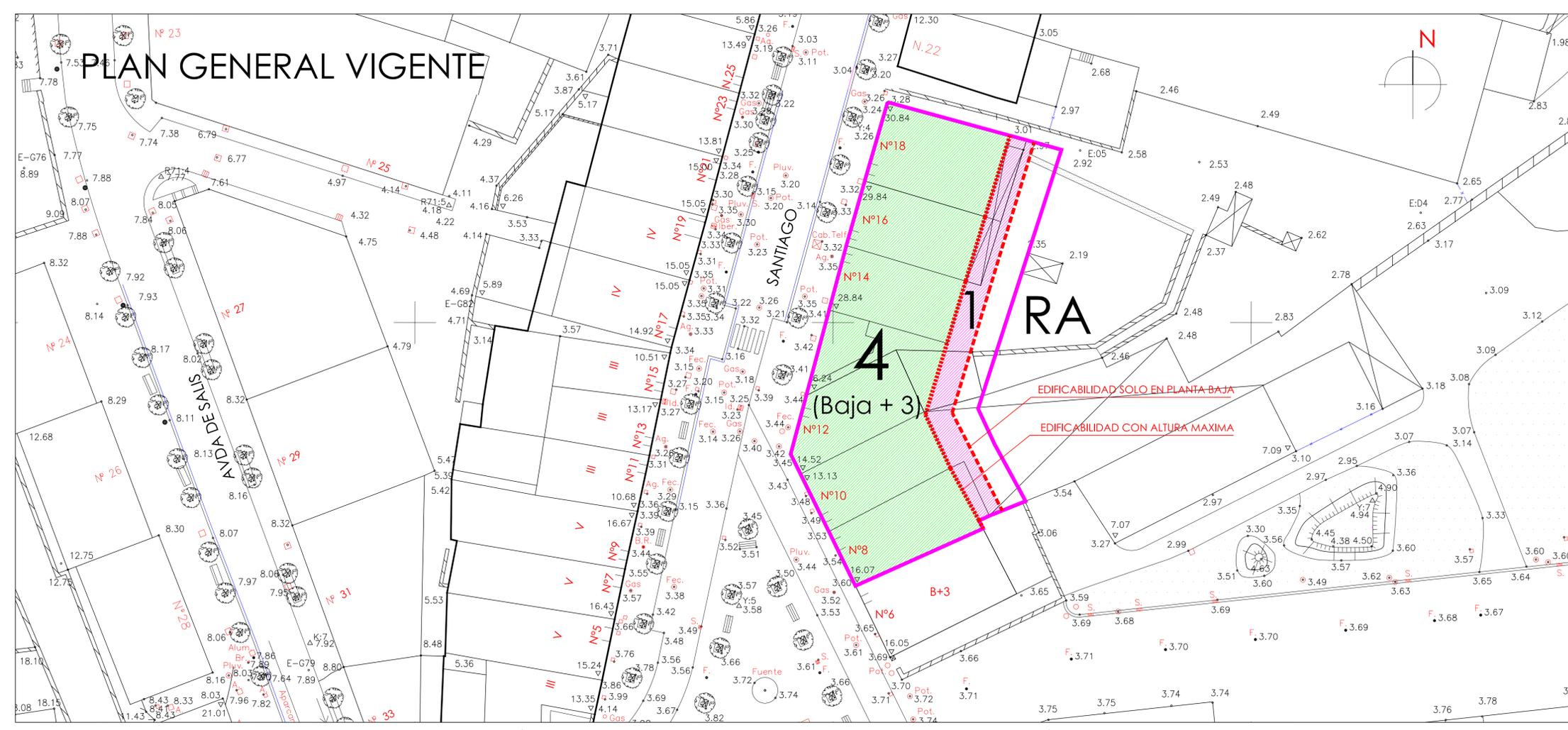
EDIFICABILIDAD SOLO EN PLANTA BAJA

RA

RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO

AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL
SUPERFICIE: 1.131,17 M2

PLAN GENERAL VIGENTE



4
(Baja + 3)

EDIFICABILIDAD CON ALTURA MAXIMA (BAJA + 3 PLANTAS)

1

EDIFICABILIDAD SOLO EN PLANTA BAJA

RA

RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO

AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL
SUPERFICIE: 1.131,17 M2

**KALIFIAZIO XEHEA PROPOSAMENA
PROPUESTA DE CALIFICACION PORMENORIZADA**

7

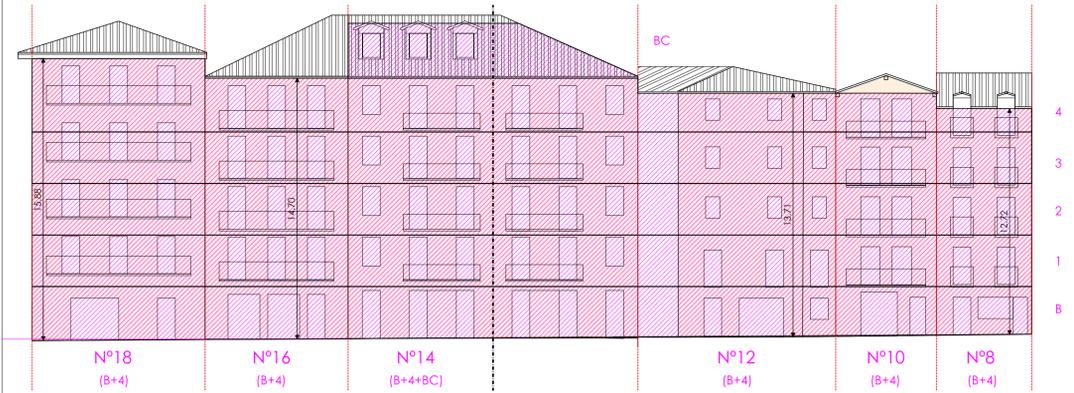
MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE IRUN
CALLE SANTIAGO

E: 1/300

MODIFICACION N° 14

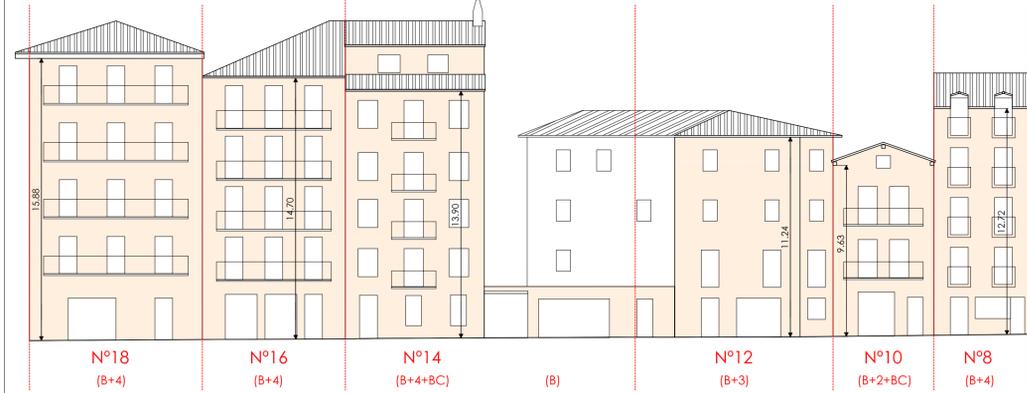
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN MAYO DE 2006 ALVARO ARCAYA, Arquitecto

MODIFICACION PUNTUAL PROPUESTA

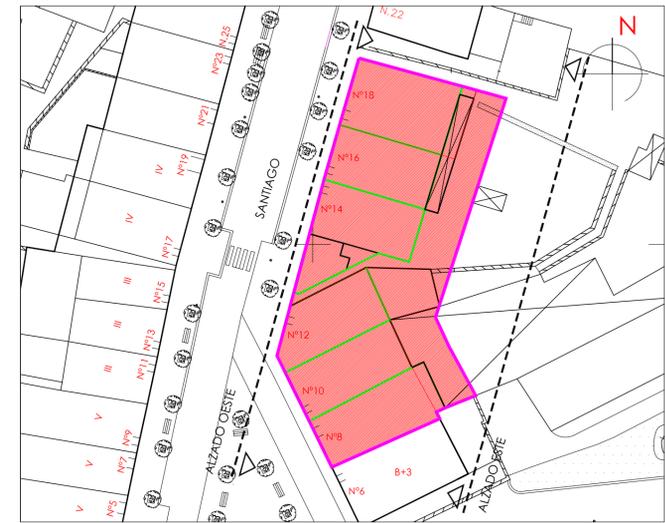


ALZADO OESTE
(ALTURAS MAXIMAS)

ALZADO OESTE - ESTADO ACTUAL



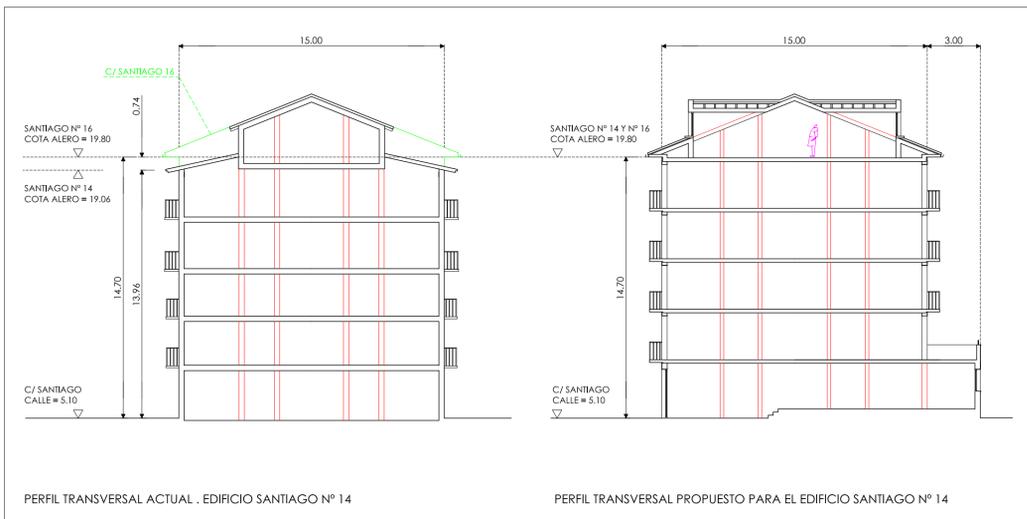
ALZADO OESTE
(ALTURAS MAXIMAS)



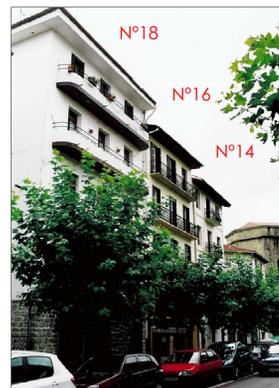
PLAN GENERAL VIGENTE



ALZADO OESTE
(ALTURAS MAXIMAS)



SECCIONES TRANSVERSALES
EDIFICIO SANTIAGO 14



ALZADO OESTE



ALZADO OESTE



ALZADO OESTE



ALZADO OESTE



ALZADO OESTE



ALZADO OESTE

KALIFIKAZIO XEHEA PROPOSAMENA
PROPUESTA DE CALIFICACION PORMENORIZADA

7(1)
INFORMACION
COMPLEMENTARIA

MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE IRUN
CALLE SANTIAGO

MODIFICACION N° 14

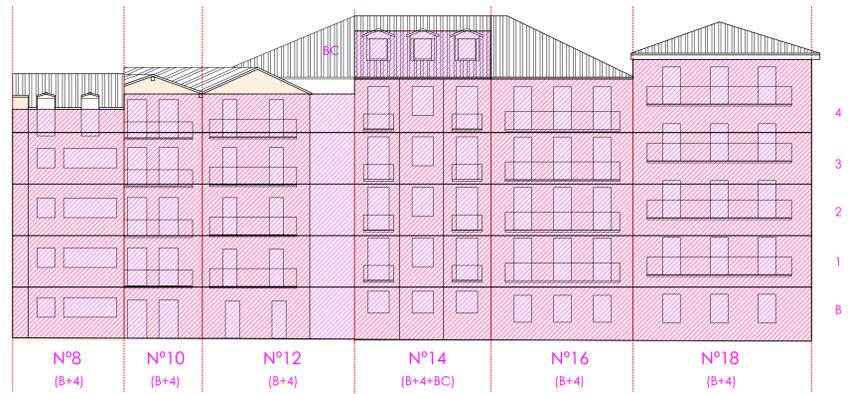
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN

MAYO DE 2006

ALVARO ARCAYA, Arquitecto



MODIFICACION PUNTUAL PROPUESTA



ALZADO ESTE
(ALTURAS MAXIMAS)

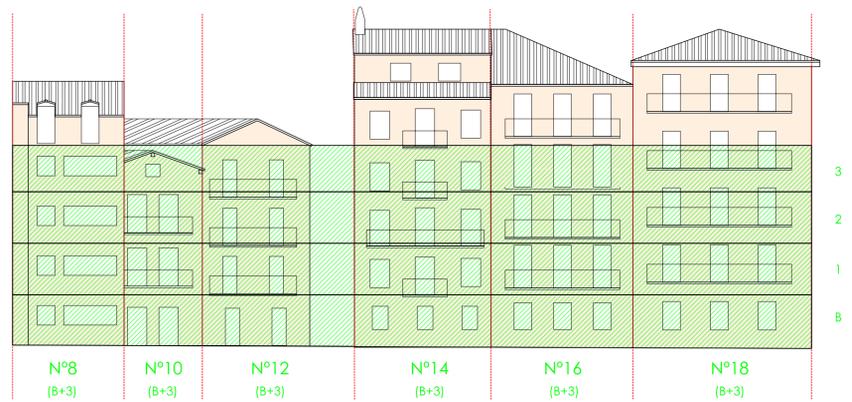
ALZADO ESTE - ESTADO ACTUAL



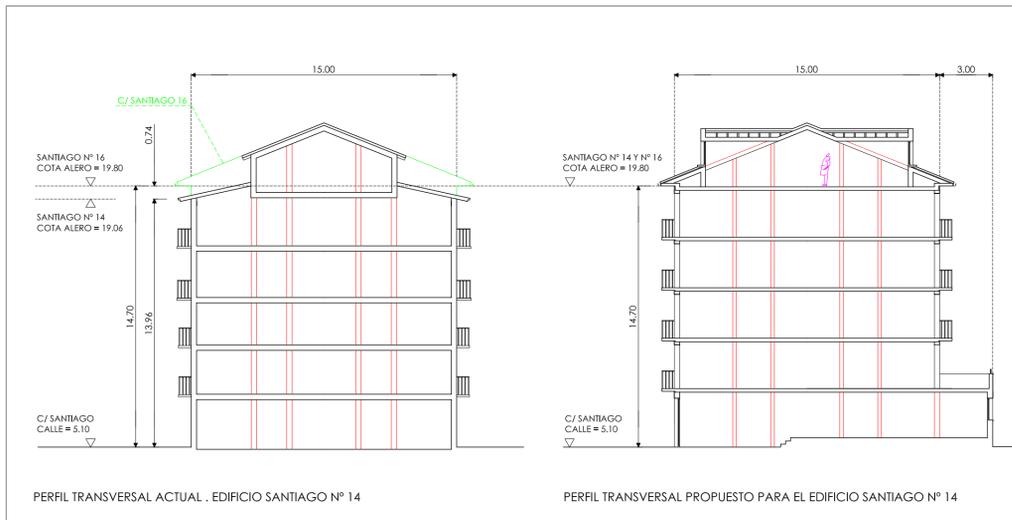
ALZADO ESTE
(ALTURAS MAXIMAS)



PLAN GENERAL VIGENTE



ALZADO ESTE
(ALTURAS MAXIMAS)



SECCIONES TRANSVERSALES
EDIFICIO SANTIAGO 14



ALZADO ESTE



ALZADO ESTE



ALZADO ESTE



ALZADO ESTE

KALIFIKAZIO XEHEA PROPOSAMENA
PROPUESTA DE CALIFICACION PORMENORIZADA

7(2)
INFORMACION
COMPLEMENTARIA

MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE IRUN
CALLE SANTIAGO

MODIFICACION Nº 14

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN

MAYO DE 2006

ALVARO ARCAYA, Arquitecto

